Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Überbauungsordung

Gangloff

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

A. Raumordnung 4
A.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten 4
A.2 Haushälterische Nutzung des Bodens 4
A.3 Geordnete Besiedlung 5
A.4 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 6
A.5 Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität 7
A.6 Organisation des Verkehrs 8
A.7 Ver- und Entsorgung 9
B. Umwelt 10
B.1 Luft 10
B.2 Lärm / Erschütterungen 10
B.3 Boden 11
B.4 Gewässer 12
B.5 Wald 12
B.6 Naturschutz und ökologischer Ausgleich 13
B.7 Risikovorsorge: Technische Risiken 14
C. Wirtschaft 15
C.1 Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung 15
C.2 Investitionen durch die Gemeinde 15
C.3 Investitionen durch Private 15
C.4 Standortfaktoren 16
C.5 Flächen und Gebäude 16
D. Gesamtabwägung 17

Legende Quellen, Planungsdokumente

AK	Altlastenkataster gemäss kantonalem Geoportal
BK	Biotopkonzept der Stadt Bern
BK_G	Biodiversitätskonzept Gangloff Areal vom 17. Mai 2018 (Erläuterungsbericht UeO Gangloff, Anhang 6)
BO	Bauordnung der Stadt Bern (721.1)
EB	Erläuterungsberichte zur UeO Gangloff und zur Änderung Gangloff
ES	Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern
ESP	Planung Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen/ Europaplatz
GK	Gefahrenkarte der Stadt Bern
LG	Lärmgutachten: Beurteilung der Belastung durch Eisenbahn- und Strassenlärm der Gartenmann Engineering ag, Bern, vom 24. August 2016, Rev. vom 8.Mai 2018 (Erläuterungsbericht UeO Gangloff, Anhang 5)
ISV	Infrastrukturvertrag zwischen ... und Stadt Bern vom .....
MPL	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030 des Kantons Bern (Stand Juni 2015)
NZP/BKP	Nutzungszonen- und Bauklassenplan der Stadt Bern
Konzept	Richtkonzept der GWJ-Architekten, Bern vom 25. August 2016 (Erläuterungsbericht UeO Gangloff, Anhang 3)
QP 3	Quartierplan Stadtteil 3 vom November 2012
RP 30	Richtplan 2030 des Kantons Bern
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland
STEK	Stadtentwicklungskonzept Bern 2016
UeO	Überbauungsordnung Gangloff
VG	Verkehrsgutachten der ingenta ag, Bern vom 26. Oktober 2016
ZPP	Zone mit Planungspflicht gemäss Zonenplan Gangloff vom 15. September 1997

Legende Beurteilung

++	Das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt.
+	Das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt.
o	Das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen.
––	Das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A.	**Raumordnung**					
A.1	**Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten**					
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössichen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Bedeutung hoch	Die Planung setzt die Vorgaben der ZPP um. Das Vorhaben setzt die übergeordneten Ziele der Innenentwicklung bestehender Bauzonen an gut erschlossenen Standorten mit einer dichten Bebauung auf ehemaligem Industriegelände um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der regionalen und kommunalen Planung des ESP Ausserholigen/Europaplatz und schliesst an das bereits in der ZPP realisierte «Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen» an. Nach über zwanzig Jahren sind geringfügige Anpassungen der ZPP an die geänderte Rechtslage und die heutigen Anforderungen nötig.	EB, UeO, ZPP, STEK, QP3	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Bedeutung mittel	Die Koordination der Interessen erfolgt über den Quartierrichtplan Stadtteil III, die ESP-Planung Ausserholigen/Europaplatz und die ZPP. Die UeO präzisiert diese Vorgaben und ist Grundlage für die Realisierung einer vernetzenden Nutzung an dieser Schnittstelle der Quartiere.	ZPP, STEK, QP3	++
A.2	**Haushälterische Nutzung des Bodens**					
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedlung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Bedeutung hoch	Am Europaplatz entsteht ein urbanes Stadtteilzentrum. Die Umnutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone ist ein wichtiger Beitrag gegen die Zersiedelung.	ZPP, STEK	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine Bedeutung	Die Umzonung erfolgte bereits im Rahmen der ZPP. Die Umsetzung in die UeO hat keine Geltendmachung des Baulandbedarfes zur Folge.	ZPP	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Nutzungen	Bedeutung hoch	Die auf dem Areal bisher bestehenden industriellen Nutzungen wurden an andere Standorte ausgelagert werden. Die Erarbeitung der UeO erfolgt im Hinblick auf die geplante Umnutzung. Das Areal ist Eigentum der Stadt und der privaten Bauherrschaft, so dass von einer hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden kann.	EB	++
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Bedeutung gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Freiburgstrasse (Kantonsstrasse), so dass lediglich die Anschlüsse an das Strassennetz noch zu erstellen sind. Unmittelbar neben dem Bahnhof Europaplatz ist auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und für den Langsamverkehr optimal.	EB	++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Bedeutung hoch	Die Vorgaben der ZPP ergeben eine angemessene bauliche Dichte (AZ). Angesichts der Grösse und der Geometrie des Wirkungsbereichs wird ein Optimum der Ausnützung erreicht. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sowie die grössere Spielfläche sind im Wirkungsbereich möglich.	ZPP, EB	++
A.3	**Geordnete Besiedlung**					
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Der Standort ist durch die Immissionen der umliegenden Verkehrsachsen und die verkehrsgünstige Lage geprägt. Mit dem neuen Bebauungskonzept wird eine optimale Kombination von Nutzungsdichte und Siedlungshygiene erreicht.	EB, VG	+
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	Bedeutung hoch	Das Areal ist bereits bisher für den Planungszweck gut erschlossen und erreichbar (ÖV-Knoten Europaplatz, Autobahnanschluss).	EB, VG	++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Bedeutung hoch	Die neue Wohn- und Dienstleistungsnutzungen an diesem sehr gut erschlossenen Standort ergeben Synergien, insbesondere mit der zusätzlichen Auslastung des öffentlichen Verkehrs und der weiteren Infrastrukturen und Angeboten am ESP Ausserholigen/Europaplatz.	EB	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	GK	++
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emmissionen	Bedeutung gering	Angrenzend an das Areal verläuft die Bahnstrecke Bern–Freiburg. Mit den einzuhaltenden Grenzabständen (Baulinien) ist davon auszugehen, dass die NIS-Grenzwerte eingehalten sind. Eine auf dem Areal bestehende Transformatorenstation kann verlegt resp. aufgehoben werden.	EB	++
A.4	**Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**					
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete Richtkonzept wurde von Fachexperten begleitet und mehrfach der SKB unterbreitet. Es setzt sich differenziert mit dem Standort und der unterschiedlichen Nachbarschaft auseinander. Das Richtkonzept umfasst qualitätvolle öffentliche Räume und kombiniert diese mit einem charakteristischen privaten Wohnumfeld.	EB, Konzept	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine wertvollen Objekte vorhanden.	EB	+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Bedeutung hoch	Heute präsentiert sich das Areal als unstrukturiertes, gewerblich genutztes Randgebiet. Mit der neuen Bebauung erfolgt eine städtebauliche Setzung, welche eine der Zentralität des Standorts und der vernetzenden Funktion der Nutzung entsprechende Präsenz gibt.	EB, Konzept	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A.5	**Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität**					
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Eintrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatz-standorten	Bedeutung hoch	Der zentrale Standort ist bestens Erschlossen und verfügt über ein gutes Versorgungsangebot in der unmittelbaren Umgebung («Haus der Religionen»). Mit der vorgesehenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzung kann dieser für die umliegenden Quartiere zentrale Standort weiter gestärkt werden.	EB, UeO, Konzept	++
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zu-ordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatz-standorten	Bedeutung hoch	Am Standort ist eine Mischung von Wohnen und gewerb-lichen resp. Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Mit der Nutzungsvielfalt ist die Grundlage für ein lebendiges Stadtteilzentrum gegeben.	EB, Konzept	++
A5.3	Benützungsmöglich-keiten, vielfältige Aus-sen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Ar-beitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	Bedeutung hoch	Das Konzept bietet publikumsorientierte Nutzungen und öffentliche sowie gemeinschaftliche Aussenräume. Die Bebauung erfolgt behindertengerecht.	EB, Konzept	++
A5.4	Sicherheit im öffentli-chen Raum	Öffentliche Räume, Aussen-räume in grösseren Über-bauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	Bedeutung hoch	Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung und die um das Gebäude laufende Erschliessung trägt zu Belebung und Sicherheit im öffentlichen Raum bei. Der Wohnhof ist im ersten Obergeschoss gegenüber der Öffentlichkeit abgeschirmt. Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt ge-währleisten eine hohe soziale Dichte mit entsprechender Kontrollwirkung, so dass die Sicherheit gewährleistet ist.	EB, Konzept	++
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppie-rung	Wohn- und Arbeitsplatz-überbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touri-stische Anlagen	Bedeutung hoch	Der Charakter der Bebauung mit hoher Dichte rund um einen urbanen Wohnhof einerseits und der dem Verkehr zugewandten Aussenfassade andererseits ergeben eine gute städtebauliche und architektonische Grundlage für die Identitätsbildung der künftigen Arealnutzungen.	EB, Konzept	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A.6	**Organisation des Verkehrs**					
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Europaplatz ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr optimal. Die Entwicklung des Standorts trägt zu einer besseren Auslastung des besthenden Angebots bei.	VG	++
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	Das Areal ist über die Freiburgstrasse mit dem Velo und für Fussgänger sehr gut erreichbar. Die Anbindung erfolgt über eine rund um das Gebäude führende Erschliessung auf Strassenniveau. Die Querung der Freiburgstrasse ist an den Knoten Ost und West mit Fussgängerstreifen möglich.	VG	++
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Bedeutung hoch	Die Anbindung an das Autobahnnetz ist sehr gut. Das übergeordnete Strassennetz kann den Mehrverkehr problemlos aufnehmen. Die Anbindung des Areals an die Freiburgstreasse erfolgt mit einer Zufahrt am Knoten West und einer Wegfahrt am Knoten Ost (zusammen mit dem Haus der Religionen).	VG	++
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	keine Bedeutung	Die für die Nutzung benötigten Abstellplätze können auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden. Es soll ein Minimum an Abstellplätzen für Wohnen und für übrige Nutzungen gemäss der Bandbreite nach BauV entstehen. Wird das Minimum für Wohnnutzung unterschritten (Mobilitätskonzept), kann pro drei reduzierter Abstellplätze für die Wohnnutzung ein zusätzlicher Abstellplatz für die übrigen Nutzungen (innerhalb der Bandbreite) realisiert werden. Insgesamt wird die Gesamtzahl der Parkplätze auf 120 begrenzt. Das VG weist die Machbarkeit im Prinzip nach, die Nachweise über die Rahmenbedingungen und Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.	UeO, VG	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
A.7	**Ver- und Entsorgung**					
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Bedeutung gering	Das Areal ist bereits an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen, neue Leitungen sind nicht nötig.	ISV	++
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Bedeutung mittel	Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist kurz- und mittelfristig voraussichtlich nicht möglich. Dies ist im Rahmen der weiteren Bauprojektierung erneut zu überprüfen.	EB	+
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Bedeutung mittel	Die Bebauung soll energieeffizent sein. Auf einem Teil der Dachfläche ist die Nutzung von Solarenergie vorgesehen. Ein detailliertes Konzept wird im Rahmen der weiteren Projektierung erarbeitet.	EB	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine Bedeutung	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	---	+

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
B.	**Umwelt**					
B.1	**Luft**					
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Bedeutung hoch	Die Freiburgstrasse ist verkehrsbelastet. Für die Wohnnutzung ist wichtig, dass Aussenraum auf der verkehrsabgewandten Hofseite zur Verfügung steht.	MPL	+
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	Bedeutung hoch	Vorhaben in der Stadt Bern und an einem ESP sind gemäss MPL auf ihre Auswirkungen zu beurteilen. Die Bestimmung der zusätzlichen Belastbarkeit der Strasse aus Sicht der Luftreinhaltung erfolgt anhand des entsprechenden Arbeitspapiers des beco (Stand November 2015). Für die Freiburgstrasse (DTV ca. 8100 Fahrten) beträgt der Schwellenwert der Belastbarkeit (BE-R) ca. 3'000 Fahrten DTV. Für das Vorhaben werden ca. 800 Fahrten DTV erwartet, die sich auf die beiden Richtungen der Freiburgstrasse aufteilen. Somit ist die Belastbarkeit eingehalten.	MPL, VG	++
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine Bedeutung	Es handelt sich nicht um ein grosses Vorhaben.	EB	+
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine die Luft belastende stationären Anlagen vorgesehen.	EB	+
B.2	**Lärm / Erschütterungen**					
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Bedeutung hoch	Das Areal wird von der Freiburgstrasse und der Bahnlinie her mit Lärm belastet. Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen (ES) trägt dem bereits mit einer Aufstufung (ES III statt ES II) entlang der Lärmquellen Rechnung.	ZPP, LG	+

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industire und Gewerbe) vorhanden	Bedeutung hoch	Die ZPP definiert die ES. Damit die Grenzwerte eingehalten werden können, sind zusätzliche bauliche und organisatorische Massnahmen nötig. Das Lärmgutachten weist nach, dass damit die Grenzwerte weitgehend eingehalten werden können.	ZPP, LG	+
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine Bedeutung	Es handelt sich nicht um eine verkehrsintensive Anlage.	EB	+
B2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	keine Bedeutung	Es sind im Wirkungsbereich keine die Umgebung mit Lärm belastende ortsfeste Anlagen vorgesehen.	EB	+
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	Bedeutung hoch	Durch die Lage neben der Bahn sind Körperschall-Übertragungen zu erwarten. Dies ist im Rahmen der weiteren Projektierung zu berücksichtigen, insbesondere darf die Stützmauer entlang der Bahn nicht mit dem Gebäude in Verbindung stehen.	---	++
B.3 Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	Bedeutung mittel	Das Betriebsgelände der Firma Gangloff ist als Altlaststandort bekannt und untersucht. Im Rahmen von baulichen Massnahmen ist eine Sanierung des Untergrundes nötig.	AK	+
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich bestehen keine natürlichen Böden mehr.		+
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	Bedeutung gering	vgl. B3.1		++
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Erosion oder Rutschungen betroffen		+

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
B.4	**Gewässer**					
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine Gewässer.		+
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Bedeutung gering	Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern. Die Mischnutzung auf dem Arael stellt keine Gefährdung des Grundwassers dar. Der Grundwasserspiegel liegt auf ca. 540 m ü. M. und somit ca. 15 m unter Flur resp. ca. 10 m unter der Baugrube. Es sind keine Trinkwasserfassungen betroffen.	EB	+
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Bedeutung mittel	Das Areal ist bisher weitgehend versiegelt. Mit den grossflächigen Untergeschossen wird dies auch künftig der Fall sein. Soweit in diesem Rahmen möglich, wird ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Böden angestrebt. Insbesondere Dachwasser soll nach Möglichkeit verdunstet werden. Das verbleibende Dach- und Platzwasser soll möglichst in einer oder mehreren unterirdischen Versickerungsgalerien versickert werden. Angedacht ist ein Standort unter der nördlichen Verkehrsfläche zwischen Gebäude und Bahn.	MP, EB	o

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
B.5	**Wald**					
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befindet sich kein Wald		+
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine Bedeutung	Es befinden sich keine Spezialstandorte im Wald im Wirkungsbereich.		+
B.6	**Naturschutz und ökologischer Ausgleich**					
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine Bedeutung	Der an das Areal angrenzende Bahndamm ist als regional bedeutender Trockenstandort klassiert. Am Rande ist er vom Projekt betroffen. Im Wirkungsbereich bildet die Begrünung entlang der Stützmauer einen teilweisen Ersatz des Lebensraums, die weitere Entwicklung des wertvollen Wirkungsbereichs ist jedoch im Zusammenhang mit der Projektierung der Entflechtung Holligen seitens der Bahninfrastrukturunternehmung zu klären und zu sichern.	EB	+
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich resp. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente oder geologischen Objekte.		+
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung mittel	Im Rahmen der verdichteten Bauweise sollen neue Lebensräume und ökologischer Ausgleich geschaffen im Umfang von mindestens 15 % der Arealfläche geschaffen werden. Es ist vorgesehen, dies mit den Dachflächen sowie am Fuss der Mauer entlang der Bahnlinie zu erreichen. Die Anrechenbarkeit von Flächen und Objekten erfolgt nach den Richtlinien des Biodiversitätskonzepts.	EB, BK, BK_G	+
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Bedeutung gering	Die Vernetzung der Lebensräume erfolgt entlang der Bahn. Die weiteren Grünelemente dienen als Trittsteinbiotope. Weitere lineare Vernetzungselemente können nicht angeboten werden.	EB	+

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
B.7	**Risikovorsorge: Technische Risiken**					
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine Betriebe mit stationären Risiken vorgesehen.		+
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine Bedeutung	Es befinden sich keine mobilen Risiken im Planungsperimeter. Insbesondere die Bahnlinie Bern–Freiburg ist nicht als risikorelevant eingestuft.		+

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
C.	**Wirtschaft**					
C.1	**Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung**					
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Bedeutung hoch	Der ESP für Dienstleistungen und Arbeiten Ausserholligen/ Europaplatz soll an diesem gut erschlossenen und zentral gelegenen Standort die wirtschaftliche Entwicklung stimulieren und die Wertschöpfung aktivieren. Die vorliegende Planung ist ein wichtiger Baustein dieses ESP.	ESP	++
C.2	**Investitionen durch die Gemeinde**					
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Bedeutung gering	Das Areal ist erschlossen. Anpassungen an den Infrastrukturen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.		++
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Bedeutung gering	Für die öffentliche Hand entstehen durch die Planung nur geringe zusätzliche Kosten. Diese haben keine Auswirkungen auf den Finanzplan.		++
C.3	**Investitionen durch Private**					
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung mittel	Die Investitionskosten für die Bebauung liegen im üblichen Rahmen für solche Vorhaben. Ein Investor ist noch zu bestimmen.		++
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Bedeutung gering	Das Projekt ist ein marktgängiges Vorhaben mit üblichen Renditen, so dass die wirtschaftliche Tragbarkeit für die privaten Investoren gegeben ist.		++
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung gering	Die Planungskosten werden von der Grundeigentümerschaft getragen. Es sind keine Vorinvestitionen der öffentlichen Hand erforderlich.		++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
C.4	**Standortfaktoren**					
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlaben	Bedeutung mittel	Es sollen Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Gastronomie geschaffen werden. Wie viele Arbeitsplätze entstehen, ist massgebend vom letztlich realisierten Nutzungsmix abhängig.		+
C4.2	Verkehrserschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrserschliessung für den Planungsgegenstand	Bedeutung gering	Die Verkehrserschliessung soll mit neuen Anschlüssen an das Basisnetz erfolgen. Sie wird den Bedürfnissen der künftigen Nutzungen angepasst.	VG	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitenscheidend betrachtet werden müssen	Bedeutung gering	Mit den neuen Dienstleistungs-, Verkaufs- oder Gastronomieflächen wird das Angebot des ESP ergänzt. Die bisherigen industriellen und gewerblichen Arbeitsplätze wurden bereits überregional verlagert.		+
C.5	**Flächen und Gebäude**					
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung gering	Das mögliche Nutzungsmass ist in der ZPP festgelegt. Auf dem Areal ermöglicht dies eine dichte, urbane Bebauung.	ZPP	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	vgl. A2.3	---	++

Nr	*Thema*	*Auftrag*	*Bedeutung*	*Berichterstattung*	*Quelle*	*Beurteilung*
D.	**Gesamtabwägung**					
Die dichte, urbane Bebauung und der Abschluss der Realisierung der ZPP von 1997 mit hoher Aussenraumqualität sind ein wichtiger Entwicklungsschritt für den ESP Ausserholligen Bern rund um das Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen. Die Planung bringt neue Nutzer und Bewohner an diesen optimal erschlossenen Standort und ermöglicht eine markante Aufwertung des öffentlichen Raums und des Strassenraums der Freiburgstrasse.						

Herausgeberin
Stadt Bern, Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Bearbeitung
Jeanette Beck, Stadtplanungsamt
Caspar Lundsgaard-Hansen,
Stadtplanungsamt
Balthasar Marx, ecoptima ag

Bezugsquelle
Dieser Bericht kann bei obenstehender
Adresse bezogen werden.

5405_RPB_180604_E.indd